किराया अधिकरण, श्रीगंगानगर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी – अरूण गोदारा, आर.जे.एस.

किराया याचिका संख्या – 03/2015

(CIS No. 03/2015)

1– बृजमोहन उम्र 54 साल,

2– दीनदयाल उम्र 50 साल,

3– प्रमोद कुमार उम्र 47 साल,

पुत्रगण लक्ष्मण दास जाति अग्रवाल निवासी 94–बी, पुरानी धानमण्ड़ी, श्रीगंगानगर।

–– याचीगण

बनाम

राकेश कुमार सिड़ाना पुत्र नानक चन्द जाति अरोड़ा निवासी 94–बी पुरानी धानमण्ड़ी एकल मालिक फर्म राकेश ट्रेडिंग कंपनी, 94–बी पुरानी धानमण्ड़ी, श्रीगंगानगर।

–अयाची

अन्तर्गत धारा 9 व 6 राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001

उपस्थिति –

1. श्री आशीष गोयल व श्री ब्रहमदेव उपाध्याय अधिवक्तागण – याचीगण की ओर से
2. श्री राजन कुक्कड़, अधिवक्ता– अयाची की ओर से

अधिकरण द्वारा

:: **निर्णय** ::

दिनांकः 27.01.2021

1– याचीगण बृजमोहन अन्य द्वारा याचिका की मद संख्या 3 में किरायाधीन परिसर का वर्णन करते हुए अयाची के विरूद्ध एक याचिका इस आशय की पेश की गयी कि अनावेदकगण ने किरायाधीन परिसर को पूर्व स्वामीगण महेश कुमार, मनोज कुमार पुत्रगण बालकिशन माहेश्वरी की एक मलकीयती दुकान नंबर 94–बी पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर में ½ हिस्सा बसाईज 10.9 गुणा 35 फुट पश्चिमी दिशा की ओर खुलता हुआ (95 पुरानी धानमंडी से चिपता हुआ) को किराये पर लिया हुआ है। अनावेदक ने आवेदकगण से जो पूर्व स्वामी थे, के स्वामित्व की दुकान नंबर 94–बी पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर को 15 मई 2002 को 36,600/– रूपये में किराये पर लिया था, जिसका किराया समय–समय पर बढ़ाया जाता रहा और वर्तमान में किराया 80,960/– रूपये

वार्षिक है। किरायेदारी मासानुमासी है लेकिन किराया अर्द्धवार्षिक अदा किया जाता है। आवेदकगण ने उकत दुकान को उसके पूर्व स्वामीगण महेश कुमार, मनोज कुमार से दिनांक 20.01.2012 को रजिस्टर्ड बैयनामा के द्वारा खरीद कर लिया था। वर्तमान में अनावेदक आवेदकगण को ही किराया अदा कर रहा है। इस तरह से आवेदकगण व अनावेदक के मध्य भू–स्वामी व किरायेदार के संबंध हैं। आगे याचिका में वर्णित किया गया है कि आवेदकगण सगे भ्राता हैं उनका अभी तक संयुक्त व्यापार है। आवेदक संख्या 1 बृजमोहन के तीन पुत्र हैं जिनके नाम क्रमशः गौरव, सौरभ व अंकुर सिंगला हैं। आवेदक संख्या 2 दीनदयाल के भी तीन पुत्र हैं जिनके नाम क्रमशः प्रवीण कुमार, कपिल कुमार, मदन मोहन हैं। आवेदक संख्या 1 के पुत्र कपिल कुमार की शादी हो चुकी है। आवेदक संख्या 3 के सिर्फ एक पुत्र है जिसका नाम माईकल सिंगला है। आवेदकगण के पुत्रगण गौरव सिंगला व कपिल कुमार अब अपना स्वयं का दालों को बेचने का होलसेल का व्यवसाय करना चाहते हैं। आवेदकगण के पास अपने पुत्रों को उक्त व्यवसाय करवाने हेतु कोई रिक्त परिसर वर्तमान में उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में वह किरायाधीन परिसर अनावेदक से खाली करवाकर अपने पुत्रों को दालों के बेचने का होलसेल का व्यवसाय करवाना चाहते हैं, जिसके लिए किरायाधीन परिसर बिल्कुल उपयुक्त स्थान है और आवेदकगण के पुत्रों गौरव व कपिल कुमार की आवश्यकता किरायाधीन परिसर के क्षेत्रफल से कम स्थान से पूर्ण नहीं हो सकती है। इस प्रकार से आवेदकगण को अपने पुत्रों के उक्त व्यवसाय के लिए किरायाधीन परिसर की निजी, युक्ति–युक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है। आगे याचिका में आगे वर्णित किया गया है कि वर्तमान में आवेदकगण के पास कोई भी रिक्त परिसर व्यवसायिक अथवा रिहायशी अपने पुत्रों के व्यवसाय करवाने हेतु उपलब्ध नहीं है। अनावेदक द्वारा किरायाधीन परिसर खाली करने से दिनांक 14.10.2014 को साफ इन्कार कर दिया है। अनावेदक द्वारा किरायाधीन परिसर में राकेश ट्रेडिंग कंपनी के नाम से व्यवसाय बीजों को बेचने का किया जा रहा है और अनावेदक को अपने उपरोक्त व्यवसाय हेतु श्रीगंगानगर शहर में मुख्य व्यवसायिक मार्गों पर स्थान उपलब्ध हो सकता है क्योंकि वर्तमान में मुख्य व्यवसायिक सड़कों पर रिहायशी परिसर वाणिज्यिक परिसरों में तब्दील हो रहे हैं। अनावेदक के पास किरायाधीन परिसर के अलावा अपनी स्वयं की एक बड़ी दुकान पुरानी धानमंड़ी नंबर 76 श्रीगंगानगर में है जिसे अनावेदक गोदाम के रूप में प्रयोग कर रहा है। इसके अलावा अनावेदक ने गांव उस्मान खेड़ा तहसील अबोहर जिला फाजिल्का (पंजाब) में मैन्यूफैक्चरिंग का कार्य बहुत ही बड़े स्तर पर कर रखा है, जो अनावेदक स्वयं की है। अनावेदक ज्यादातर उक्त फैक्ट्री में ही कार्य करता है। अनावेदक किरायाधीन परिसर में

कभी–कभी कार्य करता है। आवेदकगण किरायाधीन परिसर का किराया पुनरीक्षण दिनांक 20.01.2012 से करवाने के अधिकारी हैं। आवेदकगण ने उक्त परिसर दिनांक 20.01.2012 को खरीदा है जबकि अनावेदक उक्त परिसर में 15 मई, 2002 से ही किरायेदार हैं। आवेदकगण अनावेदक से पुनरीक्षित किराया पाने के अधिकारी हैं। अन्त में निवेदन किया कि किरायाधीन परिसर के निष्कासन की डिक्री आवेदकगण के पक्ष में पारित की जावे, आवेदकगण को किरायाधीन परिसर का पुनरीक्षित किराया अनावेदक से दिलाया जावे व अन्य कोई अनुतोष जो उचित हो दिलाया जावे।

2– अयाची ने याचिका का जवाब प्रस्तुत कर किरायाधीन परिसर को स्वयं द्वारा किराये पर लिया जाना स्वीकार करते हुए आगे अभिकथन किया कि किरायाधीन परिसर मई, 2002 से 36,600/– रूपये नहीं बल्कि 24,000/– रूपये प्रतिवर्ष की दर से किराये पर लिया गया था। किरायेदारी वार्षिक थी और वार्षिक रूप से ही किराया अदा किया जाता रहा है। वर्तमान में किराया 80,960/– रूपये वार्षिक होना स्वीकार है। किरायेदारी किसी भी प्रकार से मासानुमासी नहीं है बल्कि वार्षिक है और किराया अर्द्धवार्षिक रूप से अदा किया जाता रहा है। जवाब याचिका में आगे अभिकथन किया गया है कि गौरव सिंगला एवं कपिल कुमार के दालों को बेचने के होलसेल के व्यवसाय हेतु किरायाधीन परिसर की अर्जीदारगण को किसी भी प्रकार से आवश्यकता नहीं है और ना ही अर्जीदारगण के पास उक्त व्यवसाय करवाने के लिए अतिरिक्त रूप से उपयुक्त परिसर उपलब्ध नहीं होना स्वीकार है। अर्जीदारगण के पुत्र कपिल सिंगला एवं गौरव पूर्व में ही एक बड़ा व्यवसाय जो बायोगैस का है, जो सिंगला बायोगैस के नाम से बायोगैस बनाने की बड़ी फैक्ट्री है, को संचालित कर रहे हैं। आवेदकगण के पास कई रिक्त परिसर व्यवसायिक एवं रिहायशी उपलब्ध हैं जिसमें वे यदि चाहें तो सुगमता से अपने पुत्रों को व्यवसाय करवा सकते हैं। किरायाधीन परिसर में बीजों को विक्रय करने का व्यवसाय किया जाना स्वीकार है। प्रत्यर्थी के पास किरायाधीन परिसर के अतिरिक्त अपने व्यवसाय के लिए कोई अन्य परिसर उपलब्ध नहीं है और न ही श्रीगंगानगर शहर में किराये हेतु कोई स्थान उपलब्ध है और न ही रिहायशी परिसर वाणिज्यिक परिसरों में बदले जा रहे हैं। प्रत्यर्थी के पास पुरानी धानमंड़ी में 76 नंबर दुकान है जिसका साईज 10 गुणा 11 फीट है जिसे प्रत्यर्थी द्वारा गोदाम के लिए प्रयोग किया जा रहा है तथा गोदाम के बिना किरायाधीन परिसर में व्यवसाय करना किसी भी प्रकार से सम्भव नहीं है। प्रत्यर्थी के पास गांव उसमानखेड़ा तहसील अबोहर में बीज के मैन्युफैक्चरिंग का व्यवसाय प्रारम्भ किया गया था जो नहीं चलने के कारण पिछले दो वर्षों से बन्द कर

दिया गया है। मैन्युफैक्चरिंग व्यवसाय में भारी घाटा लगने के कारण मैन्युफैक्चरिंग फैक्ट्री को विक्रय हेतु रखा हुआ है। फैक्ट्री अत्यन्त ही छोटे परिसर में है जो गांव में है जिसमें किरायाधीन परिसर में किया जा रहा व्यवसाय किसी भी प्रकार से नहीं किया जा सकता। अर्जीदार किसी भी प्रकार से दिनांक 20.01.2012 से किरायाधीन परिसर का किराया पुनःरीक्षित करवाने का अधिकारी नहीं है क्योंकि अधिनियम की धारा 6 में यह स्पष्ट प्रावधान किये गये हैं कि वर्तमान किरायेदारी प्रारम्भ होने की दिनांक से ही किराया पुनःरीक्षित किया जा सकता है। स्वयं अर्जीदार के कथनानुसार वर्तमान किरायेदारी 15.05.2002 से प्रारम्भ हुई है इसलिए प्रारम्भिक किराया 24,000/– रूपये प्रतिवर्ष के हिसाब से ही किराया दिनांक 15.05.2002 से पुनःरीक्षित किया जा सकता है।

3– आगे अतिरिक्त कथन में अंकित किया गया है कि कपिल व गौरव सिंगला जिसकी आवश्यकता के लिये याचिका प्रस्तुत की गयी है, पूर्व में ही सिंगला बायोगैस की फैक्ट्री में व्यवसाय कर रहे हैं जो एक बहुत बड़ा व्यवसाय है जो किसी एक व्यक्ति द्वारा नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त कपिल सिंगला दुकान नंबर 81 में सिंगला सीड्स एजेन्सी में भी बैठकर व्यवसाय करता है। प्रार्थीगण एक बहुत बड़े व्यवसायी हैं और उनकी 94–ए पुरानी धानमंडी जो किरायाधीन परिसर से बिल्कुल चिपती हुई है, में सिंगला सेल एजेन्सीज के नाम से दालों एवं अन्य प्रकार के किरयाने के होलसेल का व्यवसाय पूर्व में ही किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में साथ चिपती हुई दुकान में उसी किस्म का व्यवसाय अलग से किये जाने का आधार झूठा व कपोलकल्पित लिया गया है। प्रार्थीगण की श्रीगंगानगर में पूर्व में ही कई व्यवसाय हैं और उनकी कई फर्म हैं जिनमें कपिल व गौरव सिंगला अंशतः व पूर्णतः व्यवसाय करते हैं। इन फर्मों में सिंगला सीड्स एजेन्सी जो 81 पुरानी धानमंडी में है, जिसमें गौरव सिंगला एक भागीदार है। इसके अतिरिक्त ए–वन एग्रोटेक जो 94 पुरानी धानमंडी के प्रथम तल पर कार्यरत है, में बीज का व्यवसाय किया जा रहा है। इसी प्रकार सिंगला सीड्स कॉपोरेशन के नाम से 80 पुरानी धानमंड़ी के प्रथम तल पर बीज का व्यवसाय किया जा रहा है। इसी प्रकार एक फर्म श्री जी ट्रेडर्स व श्री जी इण्डस्ट्रीज है तथा इसकी बहुत बड़ी फैक्ट्री 7 जैड में लगी हुई है। इसी प्रकार सिंगला सेल एजेन्सी का व्यवसाय 94–ए पुरानी धानमंड़ी में किया जा रहा है। उपरोक्त सभी व्यवसायों में गौरव व कपिल सिंगला व्यवसाय करते हैं तथा इनमें से कई फर्मों में वे भागीदार भी हैं। आगे जवाब याचिका में वर्णित किया गया है कि अर्जीदारगण के पास दुकान संख्या 80, 81, 94 व 94–बी पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर का पीछे का हिस्सा प्रार्थीगण के कब्जा में है। इसके अतिरिक्त नई धानमंड़ी में

अर्जीदारगण के पास एक बहुत बड़ी दुकान है जो खाली पड़ी है तथा जी ब्लॉक में एक मकान खाली पड़ा है जिसमें यदि प्रार्थीगण चाहें तो गौरव व कपिल सिंगला को कारोबार करवा सकते हैं क्योंकि जी ब्लॉक पूरा व्यवसायिक हो चुका है तथा आवासीय से व्यवसायिक रूप से परिवर्तित हो चुका है। अर्जीदारगण के पास चार मकान रिहायशी हैं जिनमें दुकानें भी बनी हुई हैं। यदि प्रार्थीगण चाहें तो उनमें भी कारोबार करवा सकते हैं। अर्जीदारगण के पास कई अतिरिक्त रूप से आवास उपलब्ध हैं परन्तु उन्होंने झूठी आवश्यकता का आधार बनाकर याचिका प्रस्तुत की है। अर्जीदारगण द्वारा किरायाधीन परिसर के पूर्व भू—स्वामीगण से दुर्भिसंधि कर किरायाधीन परिसर बैनामी रूप से हस्तांतरित करवाया है तथा परिसर खरीद किये जाने के तुरन्त पश्चात् ही बेदखली की याचिका प्रस्तुत की गयी है। अर्जीदारगण को यह जानकारी थी कि किरायाधीन परिसर प्रत्यर्थी को किराये पर दिया हुआ है और उसमें सीड का व्यवसाय किया जा रहा है। यही व्यवसाय अर्जीदारगण का है, प्रत्यर्थी को प्रतिस्पर्धापूर्वक बाजार से हटाये जाने के लिए वर्तमान याचिका दुर्भावनापूर्वक प्रस्तुत की गयी है। अन्त में याचिका विशेष हर्जाना सहित निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

4— पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर निम्न तनकीयात कायम की गयी—

(1) आया किरायाधीन परिसर की अर्जीदारगण को अपने पुत्र गौरव व कपिल के लिये युक्ति—युक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है, जिस आधार पर अर्जीदारगण उक्त किरायाधीन परिसर को खाली करवाने के अधिकारी हैं?

—— याचीगण

(2) आया अर्जीदारगण दिनांक 20.01.2012 से किराया पुनरीक्षण करवाकर प्राप्त करने के अधिकारी हैं?

——याचीगण

(3) अनुतोष?

5— मौखिक साक्ष्य में स्वयं याची बृजमोहन ए.डब्ल्यू. 1 के रूप में परीक्षित हुआ तथा स्वयं अयाची राकेश कुमार सिड़ाना डी.डब्ल्यू. 1 के रूप में परीक्षित हुआ।

6— बहस अन्तिम उभय पक्ष सुनी गयी।

7— अधिवक्ता याची ने अपनी बहस के दौरान न्यायालय के समक्ष यह कथन किये कि याची ने यह याचिका बेदखली एवं किराये के पुनरीक्षण के लिये प्रस्तुत की है। उन्होंने यह कथन किये कि किरायाधीन परिसर अयाची ने पूर्व स्वामीगण से

36,600/– रूपये प्रतिवर्ष की दर से 15.05.2002 को किराये पर लिया था, जिसका वर्तमान में किराया 80,960/– रूपये वार्षिक है। किरायेदारी मासानुमासी है लेकिन किराया अर्द्धवार्षिक की दर से अदा किया जाता है। उन्होंने यह कथन किये कि किरायाधीन परिसर पूर्व स्वामीगण से याचीगण द्वारा क्रय किया गया है एवं याची संख्या1 बृजमोहन के पुत्र गौरव व याची संख्या 2 दीनदयाल के पुत्र कपिल कुमार को किरायाधीन परिसर की आवश्यकता अपने स्वयं का दालों का होलसेल व्यवसाय करने हेतु है एवं उनके व्यवसाय के लिये कोई रिक्त परिसर याचीगण को उपलब्ध नहीं है, जिसके कारण किरायाधीन परिसर अयाची से खाली करवाया जाकर गौरव व कपिल की युक्ति–युक्त आवश्यकता हेतु प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया है। उन्होंने कथन किये कि अयाची के पास एक बड़ी दुकान पुरानी धानमंडी श्रीगंगानगर में है, जिसका नंबर 76 है तथा उसे अयाची गोदाम के रूप में प्रयोग कर रहा है एवं अयाची के पास उसमानखेड़ा तहसील अबोहर जो श्रीगंगानगर से चिपता है, में भी मैन्युफैक्चरिंग का कार्य है, जहाँ उसकी फैक्ट्री है तथा अयाची अपना व्यवसाय पुरानी धानमंड़ी के परिसर संख्या 76 अथवा अपनी उसमानखेड़ा की फैक्ट्री से कर सकता है एवं उसके पास वैकल्पिक परिसर मौजूद है। अतः उन्होंने किरायाधीन परिसर को बेदखली का आदेश पारित किये जाने एवं पुनरीक्षित किराया दिलाये जाने का निवेदन किया है।

8– अधिवक्ता अयाची ने अपनी बहस के दौरान न्यायालय के समक्ष यह कथन किये कि किराया याचिका पोषणीय नहीं है क्योंकि जिस व्यक्ति कपिल व गौरव की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता बतायी गयी है, उक्त व्यक्तियों को गवाह के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया है। उन्होंने यह कथन किये कि याचीगण के अनेकों व्यवसाय हैं जिनमें कपिल व गौरव व्यवसाय करते हैं तथा उन्हें किरायाधीन परिसर की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता नहीं है। उन्होंने यह भी कथन किये कि किरायाधीन परिसर के अलावा याचीगण के पास अनेकों परिसर उपलब्ध हैं, जिसका वर्णन साक्ष्य में किया गया है। अतः उन्होंने यह कथन किये कि वैकल्पिक परिसर याचीगण के पास अपने व्यवसाय के लिये उपलब्ध होने के कारण युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता किरायाधीन परिसर की नहीं है एवं उन्होंनें याचिका खारिज किये जाने का निवेदन किया।

9– अपनी खण्ड़न बहस में अधिवक्ता याचीगण ने यह कथन किये कि गवाह बृजमोहन न्यायालय के समक्ष उपस्थित आ गया है, जिससे विस्तृत जिरह की गयी है। ऐसी स्थिति में कपिल या गौरव को साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक नहीं था। उन्होंने यह कथन किये कि स्वयं की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता का सर्वश्रेष्ठ

निर्णायक याची है एवं अयाची यह कथन नहीं कर सकता कि क्योंकि याचीगण के पास वैकल्पिक परिसर उपलब्ध है इसलिए याचीगण युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता के आधार पर किरायाधीन परिसर को खाली करवाने के अधिकारी नहीं हैं। अपने कथनों के समर्थन में उन्होंने निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये–

(1) AIR 1999 SC पेज 602

श्रीमती सावित्रीबाई बाउसाहेब केवट बनाम रायचन्द धनराज लूणिया

इस न्यायिक दृष्टांत में माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विचारण के दौरान अन्य परिसर खाली हो जाना इस बात का आधार नहीं हो सकता कि किरायाधीन परिसर की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता याची को ना हो।

(2) AIR 1993 SC पेज 1574

गुलराज सिंह ग्रेवाल बनाम हरबंस सिंह

इस न्यायिक दृष्टांत में माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि पुत्र की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवाश्यकता बताने के लिये पिता न्यायालय में उपस्थित आ गया है। ऐसी स्थिति में पुत्र को साक्षी के रूप में उपस्थित नहीं करना प्रकरण के गुणावगुण पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं डालता है।

(3) 2013(4) RLW पेज 3127 (राज.)

विधिक वारिस अब्दुला बनाम प्रियंबदा शर्मा

इस न्यायिक दृष्टांत में माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि याची अपनी युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता का सर्वश्रेष्ठ निर्णायक है।

10– बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का परिशीलन किया गया। प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों को देखते हुए बहस अधिवक्तागण के प्रकाश में इस न्यायालय का विश्लेषण तनकीयात के संबंध में इस प्रकार से है–

तनकी संख्या 1 –

11– इस तनकी को सिद्ध करने का भार याचीगण पर था, जिसमें याचीगण को यह सिद्ध करना था कि किरायाधीन परिसर की उनको अपने पुत्रों गौरव व कपिल के

व्यवसाय के लिये युक्ति–युक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है, जिस आधार पर वे किरायाधीन परिसर को खाली करवाने के अधिकारी हैं।

12– पत्रावली का परिशीलन करने से यह प्रकट होता है कि याची बृजमोहन ने ए.डब्ल्यू. 1 के रूप में परीक्षित होते हुए अपने सशपथ बयानों में किरायाधीन परिसर की आवश्यकता कपिल व गौरव अपने पुत्र एवं याची दीनदयाल के पुत्र के दालों के व्यवसाय हेतु बतायी है एवं अयाची के पास पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर में 76 नंबर दुकान गोदाम के रूप में होना बताया है तथा उसमानखेड़ा तहसील अबोहर में अयाची की फैक्ट्री होना बताया है।

13– उक्त साक्ष्य के विपरीत अयाची राकेश कुमार ने अपनी साक्ष्य में यह कथन किये हैं कि कपिल सिंगला व गौरव पूर्व में ही सिंगला बायोगैस के नाम से व्यवसाय को संचालित कर रहे हैं तथा कपिल सिंगला को परिसर संख्या 79 पुरानी धानमंड़ी, श्रीगंगानगर में होलसेल बीज व होलसेल किरयाणा का कारोबार सिंगला सीड एजेन्सी व सिंगला सीड कॉपोरेशन के नाम से करना बताते हुए गौरव सिंगला को परिसर संख्या 94–ए पुरानी धानमंड़ी, श्रीगंगानगर में सिंगला इण्डस्ट्रीज, सिंगला सेल्स एजेन्सी, जतिन ट्रेडिंग कंपनी व श्री जी इण्डस्ट्रीज के नाम से होलसेल किरयाणा व बीज का कारोबार करना बताया है। अयाची ने स्वयं की साक्ष्य में स्वयं के पास परिसर संख्या 76 पुरानी धानमंड़ी, श्रीगंगानगर होना बताया है जिसे गोदाम के रूप में प्रयोग करना बताते हुए उसमें किरायाधीन परिसर के बिना व्यवसाय को सम्भव नहीं बताया है तथा स्वयं के उसमानखेड़ा के व्यवसाय को भारी घाटा लगने के कारण बन्द होना बताया है। साथ ही अपने शपथ पत्र में अयाची एन.ए.डब्ल्यू. 1 राकेश सिड़ाना ने यह कथन किये हैं कि प्रार्थीगण के श्रीगंगानगर में पूर्व में ही कई व्यवसाय व कई फर्में हैं एवं कपिल व गौरव सिंगला अंशतः व पूर्णतः व्यवसाय करते हैं एवं फर्मों में सिंगला सीड्स एजेन्सी जो 81 पुरानी धानमंड़ी में है जिसमें गौरव सिंगला एक भागीदार है। इसके अतिरिक्त ए–वन एग्रोटेक जो 94 पुरानी धानमंड़ी के प्रथम तल पर कार्यरत है, में बीज का व्यवसाय किया जा रहा है। इसी प्रकार सिंगला सीड्स कार्पोरेशन के नाम से 80 पुरानी धानमंड़ी के प्रथम तल पर बीज का व्यवसाय किया जा रहा है एवं इसी प्रकार फर्म श्री जी ट्रेडर्स व श्री जी इण्डस्ट्रीज व एक फैक्ट्री गांव 7 जैड में लगे होना बताते हुए सिंगला सेल एजेंसी का व्यवसाय 94–ए पुरानी धानमंडी में किया जाना बताया गया है। इसके अलावा नई धानमंड़ी में अर्जीदारगण के पास एक बहुत बड़ी खाली दुकान होना बताया है तथा जी ब्लॉक में खाली मकान पड़ा होना बताया है जिसमें गौरव व कपिल सिंगला के व्यवसाय

की आवश्यकता की पूर्ति होना बताया गया है।

14— गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन से वैकल्पिक परिसरों के संबंध में एवं व्यवसायों के संबंध में विस्तृत जिरह की गयी है, जो गवाह यह कथन करता है कि उसके एकल स्वामित्व की फर्म श्री जी ट्रेडर्स है। उसके भाई दीनदयाल की फर्म सिंगला सेल्स एजेन्सी है जो एकल स्वामित्व की है और उसके भाई प्रमोद की फर्म श्री जी इण्डस्ट्रीज है जो भी एकल स्वामित्व की फर्म है। गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन यह कथन करता है कि सिंगला बायो गैस फैक्ट्री तीनों भाईयों की भागीदारी की फर्म थी जो बन्द हो चुकी है जो सिहागावाली गांव में स्थित थी। गवाह यह कथन करता है कि सिंगला सीड्स एजेन्सी के मालिक प्रवीण कुमार व सौरभ कुमार भागीदार हैं जिसमें सौरभ उसका पुत्र है व प्रवीण कुमार उसके भाई दीनदयाल का पुत्र है। सिंगला सीड्रस कार्पोरेशन के बारे में गवाह स्वयं के पास कोई जानकारी नहीं होना बताता है व दुकान नंबर 80 पुरानी धानमंडी में फर्म सिंगला सीड्स कार्पोरेशन के नाम से कोई फर्म को कार्यरत नहीं होना बताते हुए सिंगला सीड्स एजेन्सी का कार्यरत होना बताता है तथा यह कथन करता है कि दुकान खाली नहीं थी, उक्त दुकान में गोदाम था जिसका माल अपनी—अपनी दुकानों में ले जाकर उन्होंने दो वर्ष पूर्व 80 धानमंड़ी में व्यवसाय शुरू किया था। गवाह इस कथन को गलत बताता है कि दुकान नंबर 80 धानमंड़ी की दुकान की छत का पुनः निर्माण कर गौरव सिंगला व कपिल सिंगला को कारोबार करवाया जा सकता है। गवाह इस तथ्य को स्वीकार करता है कि यह सही है कि उनके पास दुकान नंबर 80, 81, 94—ए व 94—बी का पीछे का हिस्सा है तथा 94—बी के आगे का हिस्सा राकेश कुमार के पास किराये पर होना स्वीकार करता है। गवाह यह कथन करता है कि यह गलत है कि गौरव सिंगला व कपिल सिंगला कई फर्मों में भागीदार हैं तथा इस तथ्य को गलत होना बताता है कि सिंगला बायोगैस की फैक्ट्री वर्तमान में चल रही हो। गवाह इस तथ्य से इन्कार करता है कि दुकान नबर 81 में चल रही सिंगला सीड्स एजेन्सी में कपिल सिंगला भागीदार हो। इसी प्रकार गवाह 7 जैड में स्वयं की फैक्ट्री नहीं होना बताते हुए गोदाम होना बताता है। गवाह यह कथन करता है कि नई धानमण्ड़ी में जो दुकान है वह छोटी है तथा सिंगला सीड्स एजेन्सी के नाम से है तथा इस तथ्य से इन्कार करता है कि उक्त दुकान खाली पड़ी हो। गवाह जी ब्लॉक में स्वयं का एक खाली प्लाट 180 जी ब्लॉक होना बताता है तथा इस तथ्य को गलत बताता है कि उक्त प्लॉट में मकान बना हुआ हो तथा उक्त स्थान व्यवसायिक क्षेत्र हो। गवाह इस तथ्य से भी इन्कार करता है कि उनके रिहायशी मकानों के बाहर दुकानें बनायी हों जहाँ वह गौरव सिंगला व कपिल सिंगला को कार्य

करवा सकता हो। गवाह इस तथ्य को स्वीकार करता है कि उसके व उसके भाईयों के अलग–अलग राशनकार्ड हैं परन्तु यह कथन करता है कि उनकी समस्त सम्पत्ति अभी संयुक्त है।

15– उपरोक्त जिरह के प्रकाश में तथा गवाह ए.डब्ल्यू. 1 राकेश कुमार की साक्ष्य के प्रकाश में इस न्यायालय के विनम्र मत में यह प्रकट होता है कि याचीगण एवं उनके परिवार के पास कई व्यवसायिक परिसर मौजूद हैं जिसमें अलग–अलग नामों से व्यवसाय चल रहा है। परन्तु गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन की साक्ष्य से यह प्रकट होता है कि उक्त व्यवसायों में गौरव सिंगला व कपिल सिंगला भागीदार नहीं हैं। अयाची की ओर से इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है कि गौरव सिंगला व कपिल सिंगला उपरोक्त नाम से वर्णित व्यवसायों में भागीदार हों अथवा उक्त व्यवसायों की दिन–प्रतिदिन देख–रेख करते हों। इस न्यायालय के विनम्र मत में गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन ने स्वयं के परिवार की सम्पत्तियों को संयुक्त परिवार की सम्पत्ति होना बताया है एवं विशिष्ट रूप से गौरव सिंगला व कपिल सिंगला के व्यवसाय के लिये किरायाधीन परिसर की आवश्यकता को युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता बताया है। न्यायिक दृष्टांत 2013(4) RLW पेज 3127 (राज.) विधिक वारिस अब्दुला बनाम प्रियंबदा शर्मा में माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्त के अनुसार स्वयं की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता का सर्वश्रेष्ठ निर्णायक याची है एवं याची गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन द्वारा यह कथन किया गया है कि किरायाधीन परिसर की उसे अपने पुत्र गौरव व कपिल सिंगला के व्यवसाय के लिये युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता है। फलस्वरूप वर्तमान परिप्रेक्ष्य में यह प्रकट होता है कि यद्यपि याचीगण का परिवार विभिन्न स्थानों पर विभिन्न नामों से व्यवसाय कर रहा है परन्तु गौरव सिंगला व कपिल सिंगला के व्यवसाय के लिये किरायाधीन परिसर की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता है।

16– अधिवक्ता याची ने यह कथन किये हैं कि याची ने गौरव सिंगला व कपिल सिंगला को साक्षी के रूप में प्रस्तुत नहीं किया है जिससे उनकी युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता प्रकट नहीं होती है एवं इस आधार पर याचिका खारिज किये जाने का निवेदन किया है। इस न्यायालय के विनम्र मत में अधिवक्ता याची द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत एवं गवाह ए.डब्ल्यू. 1 बृजमोहन की साक्ष्य से यह स्पष्टतः प्रकट होता है कि किरायाधीन परिसर की गौरव सिंगला व कपिल सिंगला के व्यवसाय के लिये युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता है तथा उक्त आवश्यकता को गौरव सिंगला के पिता याची बृजमोहन द्वारा बतौर साक्षी प्रमाणित कर दिया गया है। फलस्वरूप वर्तमान परिप्रेक्ष्य में

अयाची का यह कथन माने जाने योग्य नहीं है कि किरायाधीन परिसर में गौरव सिंगला व कपिल सिंगला की युक्ति–युक्त व सद्भावी आवश्यकता सिद्ध करने के लिये उक्त दोनों व्यक्तियों को साक्षी के रूप में प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण याचिका खारिज किये जाने योग्य है। इस न्यायालय के विनम्र मत में अपनी उपरोक्त साक्ष्य से याचीगण यह सिद्ध करने में सफल रहे हैं किरायाधीन परिसर की उनको अपने पुत्र गौरव व कपिल के लिये युक्ति–युक्त एवं सद्भाविक आवश्यकता है। अतः तनकी संख्या 1 उक्त निष्कर्षानुसार याचीगण के पक्ष में व अयाची के विरूद्ध निर्णित की जाती है।

<u>तनकी संख्या 2</u>–

17– इस तनकी को सिद्ध करने का भार याचीगण पर था जिसमें याचीगण को यह सिद्ध करना था कि वे दिनांक 20.01.2012 से किराया पुनरीक्षण करवाकर प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

18– इस तनकी के संबंध में दौराने बहस अधिवक्ता याची ने न्यायालय के समक्ष कथन किये कि अयाची द्वारा किरायाधीन परिसर को किरायाधीन परिसर के पूर्व स्वामी से दिनांक 15.05.2002 को 36,600/– रूपये वार्षिक की दर से किराये पर लिया गया था। अतः किरायाधीन परिसर के संबंध में दिनांक 15.05.2002 को 36,600/– रूपये की दर से किराया पुनरीक्षित किये जाने का निवेदन किया।

19– जबकि अधिवक्ता अयाची ने दौराने बहस उपरोक्त तथ्यों का विरोध करते हुए किरायाधीन परिसर को पूर्व स्वामी से मात्र 24,000/– रूपये वार्षिक की दर से किराये पर लिया जाना कथन किया है।

20– अपनी खण्ड़न बहस में अधिवक्ता याची द्वारा यह कथन किया गया है कि यदि दिनांक 15.05.2002 को किरायाधीन परिसर का किराया 2,000/– रूपये मासिक अर्थात् 24,000/– रूपये वार्षिक की दर से माना जाकर पुनरीक्षण किया जाता है तो उनको किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं है।

21– इस प्रकार बहस अधिवक्तागण के प्रकाश में अधिवक्ता अयाची ने दिनांक 15.05.2002 को किरायाधीन परिसर को 24,000/– रूपये वार्षिक की दर से किराये पर लिया जाना कथन किया है तथा अधिवक्ता याची ने दिनांक 15.05.2002 को किरायाधीन परिसर का किराया 2,000/– रूपये माना जाकर पुनरीक्षण किये जाने पर किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं होना व्यक्त किया है, ऐसी स्थिति में किरायाधीन परिसर के संबंध में दिनांक 15.05.2002 को 2,000/– रूपये मासिक की दर से

किराया पुनःरीक्षित किया जाना उचित प्रतीत होता है। फलस्वरूप किरायाधीन परिसर का किराया पुनःरीक्षित किया जाकर दिनांक 31.03.2003 को 2,000/– रूपये प्रतिमाह निर्धारित किया जाता है, जिस मूल पुनःरीक्षित किराये पर याची अधिनियम के अनुसार 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करने व दस वर्ष पश्चात् ऐसी वृद्धि की राशि को मूल किराये में समाविष्ट कर, पुनः उस पर 5 प्रतिशत वृद्धि करने व भविष्य में किरायेदारी रहने तक यही क्रम बनाये रखने का अधिकारी होगा। तद्नुसार गणना किये जाने पर याचिका पेश किये जाने की दिनांक 20.10.2014 को पुनःरीक्षित किराया 3,150/– रूपये प्रतिमाह बनता है, जो पुनःरीक्षित किराया, अधिनियम की धारा 6(4) के अनुसार याचिका पेश करने की दिनांक 20.10.2014 से प्राप्त करने के याचीगण अधिकारी हैं तथा तत्पश्चात् दिनांक 01.04.2015 से (3150+150) = 3,300/– रूपये प्रतिमाह और इसी क्रम में वार्षिक वृद्धि व दिनांक 01.04.2013 से दस वर्ष पूर्ण होने पर, ऐसी वृद्धि की कुल राशि को मूल किराया में समाविष्ट कर बढ़ा हुआ किराया प्राप्त करने के याचीगण अधिकारी होंगे। दिनांक 20.10.2014 से अनुज्ञेय उक्त पुनःरीक्षित किराया दर से देय किराया राशि में, अयाची द्वारा उक्त अवधि से संबंधित पूर्व में अदा की गयी राशि समायोजित योग्य होगी। अतः तनकी संख्या 2 उक्त निष्कर्षानुसार याचीगण के पक्ष में व अयाची के विरूद्ध निर्णित की जाती है।

अनुतोष –

22– प्रकरण में तनकी संख्या 1 व 2 का निस्तारण याचीगण के पक्ष में व अयाची के विरूद्ध किया गया है, ऐसी स्थिति में याचीगण की याचिका निम्नानुसार स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

–– आदेश ––

अतः याचीगण बृजमोहन व अन्य की याचिका अन्तर्गत धारा 6, 9 राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 विरूद्ध अयाची राकेश कुमार सिड़ाना निम्न प्रकार से स्वीकार की जाती है–

(1) किरायाधीन परिसर दुकान नम्बर 94–बी पुरानी धानमण्ड़ी, श्रीगंगानगर का ½ हिस्सा बासाईज 10 गुणा 9 गुणा 35 फुट पश्चिमी दिशा की ओर खुलता हुआ (95 पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर से चिपता हुआ) का किराया दिनांक 15.05.2002 को 2,000/– रूपये मासिक की दर से मानते हुए किराया पुनःरीक्षित किया जाकर दिनांक 31.03.2003 को 2,000/– रूपये प्रतिमाह निर्धारित किया जाता है, जिस मूल पुनःरीक्षित किराये पर याचीगण अधिनियम के

अनुसार 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि करने व दस वर्ष पश्चात् ऐसी वृद्धि की राशि को मूल किराये में समाविष्ट कर, पुनः उस पर 5 प्रतिशत वृद्धि करने व भविष्य में किरायेदारी रहने तक यही क्रम बनाये रखने के अधिकारी होंगे। याचिका पेश किये जाने की दिनांक 20.10.2014 को पुनःरीक्षित किराया 3,150/– रूपये प्रतिमाह बनता है, जो पुनःरीक्षित किराया, अधिनियम की धारा 6(4) के अनुसार याचिका पेश करने की दिनांक 20.10.2014 से याचीगण प्राप्त करने के अधिकारी हैं तथा तत्पश्चात् दिनांक 01.04.2015 से (3150+150) = 3,300/– रूपये प्रतिमाह और इसी क्रम में वार्षिक वृद्धि व दिनांक 01.04.2013 से दस वर्ष पूर्ण होने पर, ऐसी वृद्धि की कुल राशि को मूल किराया में समाविष्ट कर बढ़ा हुआ किराया प्राप्त करने के याचीगण अधिकारी होंगे। दिनांक 20.10.2014 से अनुज्ञेय उक्त पुनःरीक्षित किराया दर से देय किराया राशि में, अयाची द्वारा उक्त अवधि से संबंधित पूर्व में अदा की गयी राशि समायोजित योग्य होगी।

(2) किरायाधीन परिसर दुकान नम्बर 94–बी पुरानी धानमण्ड़ी, श्रीगंगानगर का ½ हिस्सा बासाईज 10 गुणा 9 गुणा 35 फुट पश्चिमी दिशा की ओर खुलता हुआ (95 पुरानी धानमंडी, श्रीगंगानगर से चिपता हुआ), अयाची राकेश कुमार सिड़ाना राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 15(8) के परन्तुक के प्रावधान के अनुसार आज निर्णय की दिनांक से 06 माह की अवधि के अन्दर–अन्दर, उक्त किरायाधीन परिसर का वास्तविक व भौतिक आधिपत्य याचीगण को सौंप दे।

(3) अधिकरण द्वारा पारित निर्णय के क्रम में अधिकरण द्वारा जारी प्रमाण पत्र निर्णय की दिनांक से 06 माह की अवधि व्यतीत होने के पश्चात् निष्पादन योग्य होगा।

(4) याचीगण अधिकरण द्वारा पारित निर्णय की दिनांक से 06 माह तक किरायाधीन परिसर के संबंध में अयाची से, देय किराया दर के अनुसार देय किराया, प्रतिमाह की दर से अंतःकालीन लाभ प्राप्त करने के अधिकारी होंगे तथा 03 माह की अवधि व्यतीत होने के पश्चात् यदि अयाची द्वारा याचीगण को किरायाधीन परिसर का वास्तविक व भौतिक कब्जा नहीं सौंपा जाता है तो याचीगण, अयाची से किरायाधीन परिसर की वर्तमान देय किराये की दर से 03 गुणा राशि प्रतिमाह, राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 20(3) के प्रावधानों में अंतःकालीन लाभस्वरूप प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।

(5) याचिका व्यय पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे।

(6) अयाची को अधिकरण द्वारा जारी निर्णय की प्रति निःशुल्क दी जावे।

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार इस अधिकरण के निर्णय के विरूद्ध माननीय अपीलीय किराया अधिकरण, श्रीगंगानगर के समक्ष उपस्थित होने के लिए दिनांक 31.03.2021 नियत की जाती है तथा पक्षकारान उक्त तिथि को उक्त अधिकरण के समक्ष उपस्थित रहें तथा उक्त अधिकरण द्वारा उक्त तिथि से पूर्व ही नोटिस प्राप्त होते हैं तो वह तिथि प्राथमिक रहेगी। उपरोक्तानुसार प्रमाण पत्र जारी किया जावे।

(अरूण गोदारा)

निर्णय व आदेश आज दिनांक 27.01.2021 को लिखाया जाकर खुले अधिकरण में सुनाया गया।

(अरूण गोदारा)